

テーマ：6月住宅着工戸数

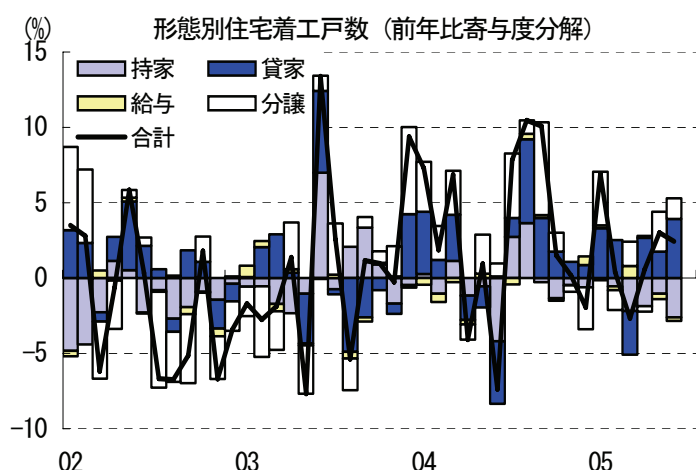
発表日：2005年7月29日(金)

～4-6月期のSNAベース住宅投資は2四半期連続で減少に～

(No. J-77)

第一生命経済研究所 経済調査部

担当 新家 義貴(03-5221-4528)



	住宅着工戸数（前年比、%）					住宅着工 季調年率 （万戸）
	合計	持家	貸家	給与	分譲	
04年6月	-7.4	-11.8	-10.5	22.5	3.4	119.1
7月	7.8	8.1	3.3	-42.8	15.5	123.3
8月	10.5	10.5	15.1	67.7	3.2	118.8
9月	10.1	-0.8	10.2	39.6	23.4	124.7
10月	1.5	-4.5	4.4	-18.9	4.3	118.7
11月	0.2	-1.6	2.6	-2.2	-1.5	115.2
12月	-2.0	-2.2	2.1	95.5	-8.9	118.5
05年1月	6.9	-0.5	8.4	26.3	10.7	130.2
2月	0.4	-1.8	6.7	-37.9	-4.2	117.3
3月	-2.7	-6.8	-7.6	109.1	5.6	116.6
4月	0.6	-5.5	7.2	22.5	-1.3	113.8
5月	3.0	-3.1	4.6	-42.3	9.5	120.5
6月	2.4	-7.7	10.3	-30.4	5.0	122.2

(出所) 国土交通省「建築着工統計調査」

○2ヶ月連続120万戸超

6月の住宅着工戸数は前年比+2.4%、季節調整済み年率換算値は122.2万戸と、市場コンセンサス（▲0.1%、レンジ▲1.8～+2.0%）を上回り、2ヶ月連続で120万戸超えとなった。今月の着工を牽引したのは貸家（前年比+10.3%）と分譲（同+5.0%）である。駆け込み需要の反動の影響が一部残存していることや分譲マンションに需要を奪われていることから持家着工が引き続き低迷しているものの、好調な販売動向を背景にディベロッパーの供給意欲が強い分譲着工と、低金利の影響で底堅い推移が続く貸家が全体を下支えしている構図に変化はない。

○分譲と貸家が下支え

今後についても、分譲着工が底堅く推移し、全体の着工を下支えする傾向は続きそうだ。第二次ベビーブーマーが住宅一時取得適齢期にあり、マンション購入意欲は元々旺盛なことに加え、①都心部中心の地価下げ止まり、②所得減少に歯止めがかかりつつあること、③低金利といった要因から現在が買い時と考える向きも出ていることもあり、マンション販売は引き続き底堅い。こうしたことを背景に、マンションディベロッパーの供給意欲は未だに強い。また、今年1-3月期に在庫圧縮が行われた結果、足元では在庫水準は非常に低くなっていることも、今後の着工を押し上げる要因になるだろう。一時期ほどの伸びはさすがに見込めないにせよ、今後も分譲着工は高水準での推移が続くとみられる。

また、貸家についても、低金利が続くなか、ハウスメーカーが貸家経営を運用手段の一つとして需要を掘り起こしていることなどから底堅い推移が続くとみられる。

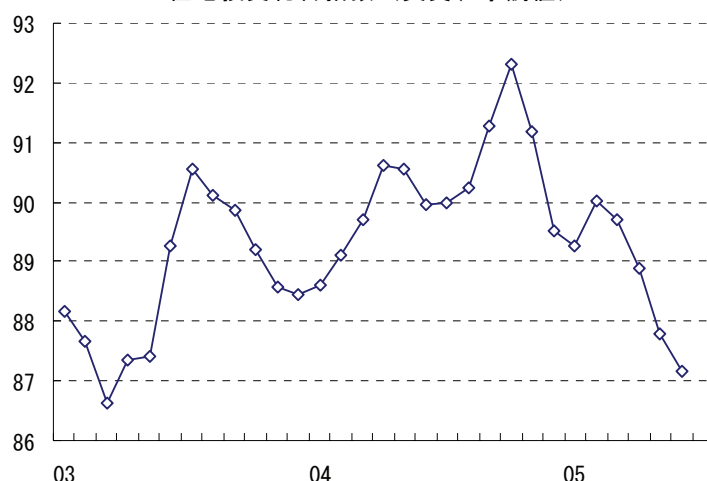
このように、分譲着工と貸家着工が底堅く推移する状況には今後も変化はないものと思われる。加えて低迷を続けている持家に関しても、雇用・所得環境の改善を背景に今後は緩やかながら徐々に持ち直しが見込めることから、住宅着工は今後、緩やかに持ち直す予想する。

〇4-6 月期の SNA ベース住宅投資は 2 四半期連続で減少か

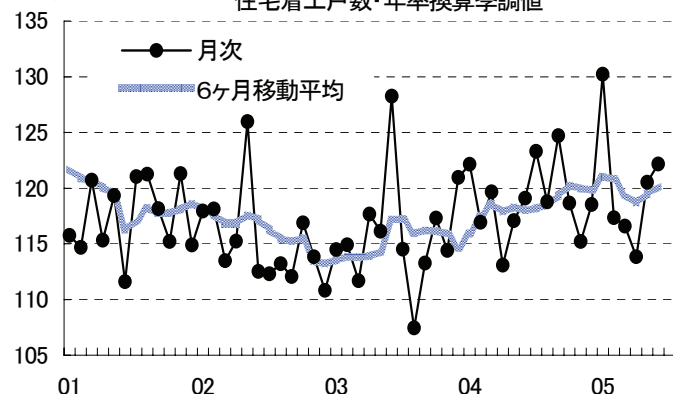
住宅投資を月次で判断する場合、住宅着工件数が重視されることが多い。しかし、住宅着工件数は月々の振れが極めて大きいことから、基調の判断が難しい。また、着工段階の調査であるため、進捗度合いを加味した住宅投資動向は分からない。しかし SNA では、工事費予定額を着工形態別に進捗転換して作成しており、住宅投資額全体を進捗ベースで把握している。

これと同じ方法で簡易的に試算したところ、6 月の実質住宅投資は前月比▲0.7%、4-6 月期は前期比▲2.0%となった。4-6 月期の GDP ベース住宅投資は 1-3 月期に続いて減少となる可能性が高さそうだ。住宅着工はここ 2 ヶ月増加しているものの、進捗ベースで把握すれば、1 月の増加の後に反動から 2~4 月にかけて着工が低迷した影響が 4-6 月期の住宅投資にも現れたと考えられる。

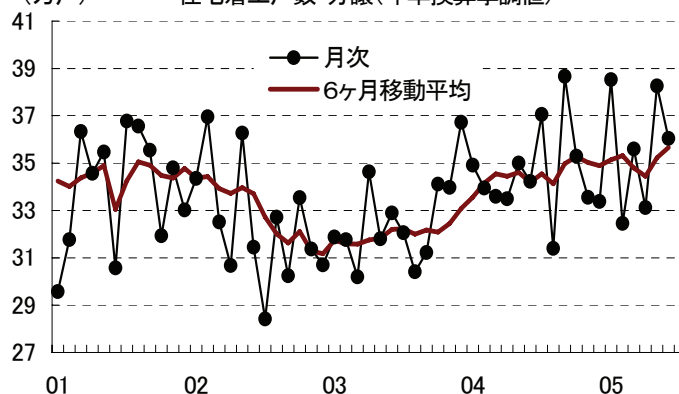
住宅投資総合指数（実質、季調値）



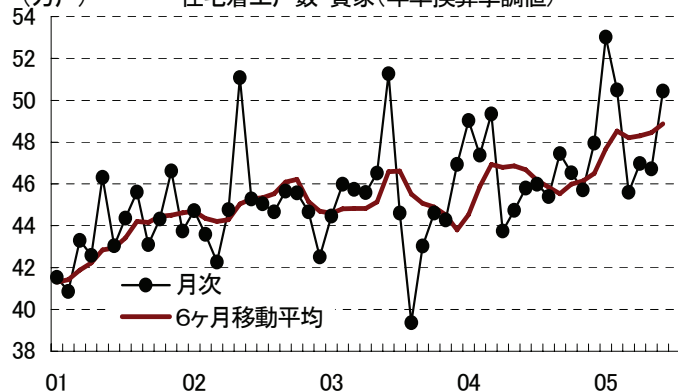
住宅着工戸数・年率換算季調値



住宅着工戸数・分譲（年率換算季調値）



住宅着工戸数・貸家（年率換算季調値）



住宅着工戸数・持家（年率換算季調値）

